



De Langhe Advocaten

De gesplitste aankoop van vastgoed in het vizier van de fiscus

De media berichten onlangs dat de fiscus er in de toekomst gedurende controles nauw op zal toezien dat de waardering van het vruchtgebruik – in de gevallen van een gesplitste aankoop (vruchtgebruik / blote eigendom) van een onroerend goed – aan de hand van correcte maatstaven gebeurd is.

Voordelen van de gesplitste aankoop

De aankoop van een onroerend goed waarbij een bedrijfsleider de blote eigendom koopt en zijn vennootschap het vruchtgebruik, biedt vele voordelen. Zo zal de bedrijfsleider enkel de verwerving van de blote eigendom met privémiddelen moeten financieren, terwijl de vennootschap de financiële last van het vruchtgebruik draagt. De bedrijfsleider draagt in principe enkel de kosten van grove herstellingen zoals die van zware muren en gewelven. Alle andere onderhoudswerken zijn voor rekening van de vennootschap. De vennootschap kan deze investeringen afschrijven of meteen in kosten nemen. Daarenboven kunnen de partijen hiervan conventioneel afwijken en bepalen dat de grove herstellingen ook voor rekening van de vennootschap zijn.

Omdat het vruchtgebruik na haar duurtijd uitdooft en (kosteloos) aanwast bij de blote eigendom, kan een bedrijfsleider op een financieel en fiscaal zeer voordelige manier de volle eigendom van een onroerend goed verwerven terwijl zijn vennootschap de belangrijkste kosten heeft gedragen.

Waardering van vruchtgebruik

Hoewel het recht van vruchtgebruik al gekend was in het klassieke Romeinse recht, bestaat er anno 2018 nog steeds geen wettelijke basis om de waarde ervan voor de inkomstenbelastingen of de BTW te berekenen. Vandaar dat er over de jaren heen meerdere waarderingmethoden zijn ontwikkeld waarvan de zogenaamde methode-Ruyssseveldt de meest bekende is. Deze methode gaat uit van de geactualiseerde, geïndexeerde huurwaarde van het onroerend goed over de duurtijd van het vruchtgebruik.

De actualisatie van de huurwaarde gebeurt op basis van de rente die betaald wordt op overheidsobligaties.

De methode-Ruyssseveldt is een frequent toegepaste methode voor vele waarderingen van vruchtgebruikconstructies in België, maar is de laatste jaren steeds meer onder vuur komen te liggen, voornamelijk omdat zij leidt tot een overwaardering van het vruchtgebruik. Soms is de waarde van het vruchtgebruik zelfs hoger dan die van de volle eigendom, hetgeen uiteraard onmogelijk is.

Gesplitste aankoop van vastgoed kan leiden tot een voordeel van alle aard

Omwille van de pijnpunten die de methode-Ruyssseveldt (maar ook andere waarderingmethoden) kent, ligt deze methode bij de fiscus onder vuur. In een aantal gevallen tracht de fiscus om de bedrijfsleider te belasten op een voordeel van alle aard. De fiscus berekent de waarde van het vruchtgebruik op basis van een methode die de Dienst Voorafgaande Beslissingen in 2016 heeft geïntroduceerd. Deze methode is uniek doordat de huurwaarde niet wordt geïndexeerd en door toepassing van een actualisatievoet die overeenkomt met een breuk waarbij de teller gelijk is aan de netto-huurwaarde en de noemer gelijk is aan de waarde van de volle eigendom.

De methode van de fiscus leidt tot een lagere waardering van het vruchtgebruik. Het verschil tussen deze waardering en de waardering die de bedrijfsleider en zijn vennootschap hebben gebruikt, belast de fiscus als een voordeel van alle aard in hoofde van de bedrijfsleider (desgevallend met bijhorende belastingverhogingen).

Einde van de rit?

De waarderingmethode van de fiscus wordt in sommige gevallen gevolgd door de rechtspraak, maar is niet onaantastbaar. Uit andere recente vonnissen blijkt immers dat de waarderingmethoden die in het verleden door belastingplichtigen werden gebruikt, nog steeds valabel zijn.

Daarnaast is ook de waarderingmethode van de fiscus niet perfect. Zo blijft de hantering van één methode voor alle situaties van vruchtgebruik geplaagd door beperkte premissen en wordt er geen rekening gehouden met bv. externe financiering voor de aankoop van het onroerend goed.

Ten slotte bestaan er, voor de berekening van registratierechten en erfbelastingen, wél wettelijk verankerde waarderingmethoden. Op die belastingen heeft de praktijk van de fiscus geen vat.



Niettemin loont het de moeite om de waardering van uw vruchtgebruik te toetsen aan de praktijk van de fiscus.

*Kim Bronselaer en Evert Moonen
De Langhe Advocaten*



 **DeLanghe**
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance
finance - commercial

 Henri Lebbestraat 109
B-8790 Waregem
 +32 (0) 56 62 50 00

 3Square Village - Rijvisschestraat 124
B-9052 Gent
 +32 (0) 9 277 04 54

NEW!  Koningsstraat 71
B-1000 Brussel
 +32 (0) 2 880 35 35

 contact@de-langhe.be
 www.de-langhe.be